

dialogue | experts

Un cabanon ancien peut échapper aux taxes

Les prescriptions diffèrent sur la légalisation urbanistique d'une ancienne cabane. Comme la fiscalité de résidence secondaire.

Georges T. de Poitiers (Vienne) : « Depuis plus de trente ans, je possède un cabanon sur une zone inondable et terrain agricole. Même s'il dispose de l'eau et l'électricité, il est interdit à la location. Dans ces conditions, suis-je obligé de payer la taxe d'habitation ? Comment le déclarer si je veux le vendre ? Quelle existence légale lui donner ? »

M^e Nicolas Fortat, du barreau de Tours, répond : « La situation d'un cabanon non déclaré et son éventuelle régularisation doivent être abordées tant du point de vue urbanistique que de celui de la fiscalité. « Tout d'abord, l'ancienneté du cabanon fait obstacle à l'exercice de toutes actions par le Ministère public, la commune (ou l'intercommunalité compétente) ou les tiers. »

Prescriptions différentes

« En effet, l'action publique tendant à sanctionner le délit constitué par la construction irrégulière d'un bâtiment se prescrit à l'échéance d'un délai de six ans, à compter du jour où l'infraction est commise, ceci conformément aux dispositions de l'article 8 du code de procédure pénale.

« L'action civile, dont dispose la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en la matière pour saisir le tribunal judiciaire, se prescrit à l'échéance d'un délai de dix ans à compter de l'achèvement des travaux concernés, ceci en application de l'article L.480-14 du Code de l'urbanisme.

« L'action susceptible d'être exercée par les tiers sur le fondement de l'article 1240 du Code civil se prescrit à l'échéance d'un délai de cinq ans à compter du jour où le titulaire de l'action a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

« Sous réserve d'une interruption ou d'une suspension, ces actions sont prescrites. De la sorte, aucune déclaration n'est requise pour le vendre, sauf à informer expressément l'acquéreur de ces considérations.



(Dessin Thierry Jollet)

« Cela ne vous dispense pour autant de chercher à régulariser juridiquement cette construction, si elle était soumise à une formalité à l'époque (déclaration préalable ou permis de construire), ou encore si vous ou votre acquéreur envisagez de réaliser des travaux dessus.

« Sous réserve de leur conformité aux dispositions d'urbanisme qui sont aujourd'hui en vigueur, une autorisation d'urbanisme pour la réalisation de nouveaux travaux portant sur ce cabanon peut être obtenue sans que l'irrégularité de ce dernier ne puisse y faire obstacle. »

« Toute construction est soumise aux taxes exigibles en matière d'urbanisme »

« L'article L.421-9 du Code de l'urbanisme fixe en effet un délai de dix ans à compter de l'achèvement des constructions irrégulières, au-delà duquel l'autorité compétente ne peut plus fonder sur cette seule irrégularité un refus opposé à une demande d'autorisation d'urbanisme.

« Ce délai de dix ans étant aujourd'hui prescrit s'agissant de votre cabanon, ces dispositions ont vocation à s'appliquer.

« Néanmoins, les constructions irrégulières qui auraient dû faire l'objet d'un permis de construire sont explicitement exclus du champ d'application de ces dispositions. « Ainsi, dans l'hypothèse où la

construction du cabanon relevait du régime du permis de construire, la réalisation de tous nouveaux travaux impliquera, outre leur autorisation, la régularisation de l'existant.

« Compte tenu de ce qui précède, aucune déclaration ou régularisation du cabanon n'est nécessaire avant de procéder à sa vente, ceci compte tenu de son ancienneté et de la prescription des différents recours judiciaires qui étaient susceptibles d'être exercés, pour faire sanctionner cette irrégularité.

« Également, des travaux sur ce cabanon pourront être réalisés sans que cette irrégularité n'y fasse obstacle, sauf dans le cas où un permis de construire était nécessaire pour sa construction. Dans ce cas, il sera indispensable de régulariser la construction dans son ensemble. »

Fiscalité d'urbanisme

« Toute construction, régulière ou non, est soumise au paiement de ou des taxes exigibles en matière d'urbanisme.

« Les taxes exigibles avant la réforme de 2012 étaient dans leur ensemble assises et recouvrées selon les modalités fixées par l'article L.274 A du livre des procédures fiscales. Elles prévoyaient que l'action en recouvrement de l'administration s'exerce jusqu'à l'expiration de la quatrième année, suivant le fait générateur des dites taxes.

« Néanmoins, pour les constructions réalisées sans autorisation d'urbanisme, le Conseil d'État a jugé que le fait générateur à compter duquel l'administration fiscale est susceptible de procéder aux recouvrements des taxes exigibles, est constitué par l'achèvement desdits travaux (1).

« Votre cabanon ayant été construit il y a plus de trente ans, le délai dans lequel l'administration pouvait procéder aux recouvrements des taxes d'urbanisme exigibles est aujourd'hui prescrit. Aucune déclaration n'est donc nécessaire à ce titre.

« La taxe d'habitation n'est exigible que pour les seuls locaux visés par le I de l'article 1407 du code général des impôts, c'est-à-dire " les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale ".

« Si le cabanon dispose de l'eau et de l'électricité, il n'apparaît pas pour autant que celui-ci constitue, de ce seul chef, un local soumis à la taxe d'habitation.

« L'irrégularité urbanistique de la construction n'empêche donc pas l'administration fiscale de recouvrer une ou plusieurs taxes, sous réserve des différentes prescriptions. »

(1) Conseil d'État, 23 juin 1986, n° 60250, publié au Lebon.

avis juridiques

> Retrouvez les derniers dossiers avec les avocats du barreau de Tours sur le site de la NR :

- Licenciement et reprise d'emploi (15 février)
 - Servitude dans une cour commune (18 janvier)
 - Collecteur de verre en cour privée (21 décembre 2023)
 - Mutuelle en entreprise (16 novembre 2023)
 - Conditions d'obtention de la nationalité française (19 octobre 2023)
 - Droits de visite des grands-parents (21 septembre 2023)
- > Posez vos questions juridiques à dialogue@nrco.fr.

les articles les plus vus sur

lanouvellerepublique.fr

1 Michel Sardou fait une blague sur le consentement, des spectatrices quittent la salle
« C'est peut-être pas mal, finalement, qu'il prenne sa retraite », a témoigné l'une d'elles.

2 Décès de Sylvain Augier, animateur emblématique de « Faut pas rêver »
De 1996 à 2005, il a également présenté *La Carte aux trésors*, sur France 3.

3 Haïti pourra-t-il se relever de ce nouveau chaos ?
« Je suis convaincu que rien ne sera possible sans action forte et coordonnée », répond Bruno Belin, sénateur de la Vienne.

KENO
Tirages du mercredi 20 mars 2024 - Midi

04	07	09	10	12
14	16	18	26	27
29	36	46	54	58
61	62	63	65	66

Multiplicateur : 2
7 505 912

Soir

03	10	11	14	15
19	26	33	37	39
44	47	48	51	52
53	59	63	65	70

Multiplicateur : 3
9 160 835

Ces résultats sont donnés à titre indicatif. Seuls font foi les résultats des tirages de la Française des Jeux constatés par huissier et figurant sur le procès-verbal qui en est dressé.

EUROMILLIONS
Tirage du mardi 19 mars 2024

7 16 18 20 32

Rapport par grille gagnante

5 numéros + **	Aucun gagnant
5 numéros + *	158 772,20 €
5 numéros	18 258,40 €
4 numéros + **	1 694,70 €
4 numéros + *	112,50 €
3 numéros + **	61,90 €
4 numéros	33,30 €
2 numéros + **	14,90 €
3 numéros + *	12,10 €
3 numéros	8,00 €
1 numéro + **	10,30 €
0 numéro + **	11,00 €
2 numéros + *	7,20 €
2 numéros	3,70 €
0 numéro + *	2,50 €

HZ 468 3439 1 gagnant en France à 1 000 000 €

Ces résultats sont donnés à titre indicatif. Seuls font foi les résultats des tirages de la Française des Jeux constatés par huissier et figurant sur le procès-verbal qui en est dressé.

Pour réagir à l'actualité :
> courrier : service Dialogue, 232 avenue de Grammont, 37048 Tours Cedex 1
> courriel : dialogue@nrco.fr

Barreau de Tours

Lire également le dossier Dialogue de ce jour sur le site : www.barreautours.fr

la Nouvelle République

FONDATEURS : Jean MEUNIER, Président (1944-1975)
Pierre ARCHAMBAULT, Président d'honneur (1944-1988)

Tirage du 21.03.2024 - 119.110 exemplaires

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance
232, avenue de Grammont
37048 TOURS Cedex 1

Président du Directoire et Directeur de la Publication : Olivier SAINT-CRICO
Président du Conseil de surveillance : André MAILLET
Directeur de la rédaction : Christophe HÉRIGAUT
Rédacteur en chef : Luc BOURRIANNE
Imprimerie de La Nouvelle République du Centre-Ouest

C.P.P.A.P. : 025 C 87037
I.S.N. : 2260-6858

Origine principale du papier : France • Taux de fibres recyclées : supérieur ou égal à 50 % • Entropisation (gâté et papier) : Poid moyen 0,04 kg/tonne.